

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **106/2022/DS-PT**

Ngày 28-9-2022

V/v “*Tranh chấp kiện đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/9 và 28/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2022/TLPT-DS ngày 10/6/2022 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2022/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Quốc L, sinh năm 1972; Địa chỉ cư trú: Khu phố 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1984; HKTT: Ấp Hi, thị trấn Ch, huyện C, tỉnh Bình Phước; Chỗ ở: Ấp 2, xã Th, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Ng: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: 79A đường 79, phường T, Quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Công ty cổ phần P; Địa chỉ: Ấp 2, xã Th, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Diệu V – Giám đốc

+ Văn phòng công chứng H, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Quốc lộ 13, Khu phố 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

+ Bà Trần Thị H, sinh năm 1974; Địa chỉ cư trú: Khu phố 7, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

**Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ông Đặng Quốc L và bị đơn Bà Nguyễn Thị Ng .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 01/2017 ông L và Công ty cổ phần P (Sau đây gọi là Công ty HHP), do Ông Lưu Diệu V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) đối với thửa đất có diện tích 100 m², tọa lạc tại ấp 2, xã Thành Tâm, huyện C , tỉnh Bình Phước, thửa đất số: 393 (Lô A 1 - 10), giá chuyển nhượng là 313.500.000 đồng, ông L đã thanh toán 90% giá trị của hợp đồng với số tiền 282.150.000 đồng, số tiền còn lại ông L sẽ thanh toán cho Công ty HHP khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến tháng 5/2017, ông L có xây dựng căn nhà có diện tích 190 m² trên thửa đất nói trên và cho Bà Nguyễn Thị Ng thuê để ở và kinh doanh văn phòng bất động sản. Hiện nay ông L yêu cầu bà Ng trả lại diện tích đất và căn nhà nói trên nhưng bà Ng không đồng ý. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và công ty HHP đối với thửa đất số 393 tọa lạc tại xã Thành Tâm, huyện C , tỉnh Bình Phước với diện tích là 99,2 m². Ông L sẽ thanh toán số tiền còn lại 31.350.000 đồng cho công ty HHP và yêu cầu Tòa án buộc bà Ng trả lại cho ông L thửa đất và căn nhà nói trên.

Trong quá trình giải quyết bị đơn Bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Bà và ông L sống với nhau như vợ chồng và có 01 con chung. Sau khi sinh con ra bà mới được biết là ông L đang sinh sống với vợ con ở ấp 7, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước; Chưa ly hôn vợ như lần đầu ông L nói với bà, sự việc xảy ra bà rất hận ông L. Kể từ đó, ông L thiếu trách nhiệm chăm sóc mẹ con bà, ông L cứ đi lâu ngày lại về kiểm chuyện chửi bới, sỉ nhục, đánh đập, hù dọa, uy hiếp bà. Vì bản thân bà là con gái xa quê, không có anh em trong này nên bà phải chịu đựng uất ức, bị đánh đập trong thời gian đó. Vào thời gian đó bà ở trọ nhiều nơi để thoát khỏi sự đánh đập, uy hiếp của ông L, nhưng ông vẫn không tha cho mẹ con bà được yên ổn, bà ở trọ chỗ nào ông cũng kiểm chuyện với bà. Vào lúc đó, công việc của bà làm là mua bán bất động sản (mua, bán đất), và ông L thấy bà làm ăn có tiền, và ông ấy trở về nhiều lần năn nỉ xin bà tha thứ cho ông ấy được về lại với mẹ con bà; bản thân bà thật lòng và nhẹ dạ, nghĩ cho ông ấy cơ hội để cho con nó được có cha, và việc ai người ấy cứ làm.

Đến đầu năm 2017, bà có mua một lô đất A1 – 10, thửa số 393 chưa ra giấy chứng nhận QSDĐ của công ty HHP; tại tổ 3 ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước với số tiền là 313.500.000 đồng (Ba trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng). Ông L đã dụ dỗ bà cho ông đứng tên hợp đồng mua bán để sau này vay mượn tiền ngân hàng làm ăn cũng dễ dàng hơn, đừng đứng hai người, sau này vay ngân hàng thủ tục thêm phức tạp; bà nhẹ dạ cả tin lời ông L, nhưng tất cả thanh toán tiền đất cho công ty HHP là chính tiền mồ hôi công sức của bà làm ra, và cả tiền bà đi phiên dịch 05 năm ở Malaysia về để mua bán đất.

Đến tháng 05/2017, bà tiếp tục xây nhà trên thửa đất đã nêu trên, căn nhà 1 trệt 1 lầu tổng 100 m² bà đã thuê chủ thầu xây dựng là ông Võ Tá H, sinh năm 1973, là người anh bà con của bà ngoài quê vào xây nhà cho bà, cả bố, anh trai ruột và cháu của bà cũng vào xây nhà phụ giúp; tất cả tiền công thợ xây nhà, tiền vật liệu xây dựng các loại, mua ở các cơ sở vật liệu xây dựng là tiền mồ hôi công sức của bà đem đến thanh toán trả cho họ, còn ông L ở trên nhà vợ con ông và đi đâu cả tháng mới xuống được một lần, mua được can rượu ngồi nhậu với các ông thợ. Ông L không giúp bà đồng tiền nào để trả tiền đất hoặc tiền nhà. Vào tháng 07/2018, ông L cũng đã ra phòng công chứng H ủy quyền cho bà được toàn quyền định đoạt, quyết định giao dịch sử dụng lô đất A1 – 10, thửa số 393 nêu trên, và cam kết không thắc mắc khiếu nại bất kỳ trong mọi trường hợp nào. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông L thì bà không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển HHP trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển HHP là chủ đầu tư dự án Khu phố Thương mại và Dân cư xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Ngày 30/03/2017, ông Đặng Quốc L và Công ty HHP có ký hợp đồng nguyên tắc số 6806.HHP/HĐNT/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở. Theo nội dung hợp đồng: Công ty đồng ý sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất cho ông L và ông L đồng ý sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án khu phố thương mại và Dân cư xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước do Công ty làm chủ đầu tư, với các đặc điểm như sau: ô A1-10 (Thửa 393), diện tích: 5m x 19,83m = 99,2m²; Mục đích sử dụng: Để xây dựng nhà ở theo đúng quy hoạch được phê duyệt; Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là 313.500.500 (Ba trăm mười ba triệu năm trăm ngàn đồng), giá trị này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT), lệ phí trước bạ và các khoản chi phí liên quan đến việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Phương thức thanh toán: Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng, bên B (Ông L) thanh toán cho bên A (Công ty) 90% tương đương số tiền là 282.150.000 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu một trăm năm mươi ngàn đồng); Đợt 2: Khi ra sổ đỏ, bên B (Ông L) thanh toán cho bên A (Công ty) 10% còn lại tương đương số tiền

là 31.350.000 (ba mươi một triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) và 10% VAT; và lệ phí trước bạ.

Sau khi ký hợp đồng, ông L đã thanh toán cho Công ty số tiền đợt 1 là 282.150.000 đồng như đã thỏa thuận. Công ty đã bàn giao nền đất cho ông L vào ngày 29/06/2017. Trong năm 2017 ông L đã xây dựng nhà trên nền đất trên. Do ông L và bà Ngân đang tranh chấp nên Công ty chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nào.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H trình bày:

Ngày 25/7/2018, Văn phòng công chứng H có chứng nhận Hợp đồng Ủy Quyền số 2173 quyền số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền là ông Đặng Quốc Lục, sinh năm 1972, chứng minh nhân dân số 285.037.158 do công an tỉnh Bình Phước với bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1984, chứng minh nhân dân số 285.617.501 do công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/12/2016.

Văn phòng công chứng H xét thấy nhu cầu công chứng của khách hàng và hồ sơ đầy đủ, hợp lệ và đúng quy định của pháp luật nên tiến hành công chứng Hợp đồng ủy quyền số 2173 quyền số: 01.TP/CC – SCC/HĐGD.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hiệp trình bày:

Ông L là chồng của bà. Thời điểm ông L mua thửa đất này thì bà không biết. Khi khởi công xây dựng căn nhà trên thửa đất này bà cũng không biết. Khoảng tháng 8/2017 thì bà mới biết ông L có mua đất và xây nhà ở xã Thành Tâm nên bà và con gái Đặng Thùy Trang đến nơi xem như thế nào thì thợ xây dựng không cho mẹ con bà vào xem nên bà đi về. Sau đó bà có trao đổi với ông L về sự việc bà cùng ông L đi vay tiền để mua đất ở huyện Chơn Thành, vậy nhưng khi ông L mua đất và xây nhà tại xã Thành Tâm thì không bàn bạc với bà để khi bà đến xã Thành Tâm xem đất và nhà thì bị ngăn cản không được vào nhà. Ông L nói ông làm ăn kinh doanh nên việc mua bán để ông giải quyết, còn việc vay tiền thì hai vợ chồng cùng đi vay; thửa đất và căn nhà ở Thành Tâm là xây dựng để làm văn phòng nhà đất; ông L có nói cho bà biết căn nhà đang xây do ông thuê thợ từ ngoài Bắc vào làm.

Bà Hiệp không biết cụ thể thửa đất mua bao nhiêu, mua thời điểm nào và mua của ai cả. Vì quá trình chung sống ông L làm ăn kinh doanh nên khi nào ông L nói cần tiền để đầu tư hay mua bán đất thì vợ chồng bà đi vay tiền. Ông L có trao đổi với bà việc kinh doanh để ông lo, còn bà thì cùng ông vay mượn. Tiền lợi nhuận thu được từ kinh doanh thì trang trải cho sinh hoạt gia đình, cho con cái học hành.

Nguồn gốc mua thửa đất này là vay tại Ngân hàng Sacombank chi nhánh Chơn Thành, tỉnh Bình Phước vào khoảng tháng 05/2017 ông bà vay với số tiền 1.200.000.000 đồng. Khi đó bà cùng ông L đi vay thì ông L nói để mua đất và

xây nhà tại Chơn Thành nhưng bà nghĩ là mua đất ở thị trấn C. Sau khi biết ông L mua đất và xây nhà ở xã Thành Tâm thì bà có đến xem như trình bày ở trên.

Bà Hiệp được nghe ông L nói căn nhà trên diện tích 190m² thửa đất số 393 (Lô A1-10), tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước là do ông L xây dựng từ nguồn tiền vợ chồng bà vay ngân hàng Sacombank; ông L chỉ trả tiền điện hàng tháng và các khoản tiền liên quan đến thửa đất và căn nhà này nên từ đó đến nay bà chỉ biết nguồn gốc thửa đất và căn nhà là của vợ chồng bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đặng Quốc L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và Công ty cổ phần P đối với thửa đất số 393 tọa lạc tại xã thành Tâm, huyện C, tỉnh Bình Phước với diện tích là 99,2 m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty cổ phần P. Ông L có nghĩa vụ thanh toán số tiền 31.350.000 đồng cho công ty HHP.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Đặng Quốc L cụ thể: Buộc bà Ng trả lại cho ông L thửa đất số: 393 (Lô A 1 - 10) tọa lạc tại ấp 2, xã Thành Tâm, huyện C, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền với đất là nhà có diện tích 190m². Buộc ông L phải trả cho bà Ng số tiền 529.200.000 đồng.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 25/7/2018 giữa Ông Đặng Quốc L và Bà Nguyễn Thị Ng vô hiệu.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký quyền sử dụng đất theo bản án này.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/4/2022 nguyên đơn Ông Đặng Quốc L có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Bà Nguyễn Thị Ng phải trả lại căn nhà cho ông L và ông L không phải thanh toán giá trị căn nhà cho bà Ng.

Ngày 09/4/2022 bị đơn Bà Nguyễn Thị Ng có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C để xét xử lại, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- *Về nội dung*: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Đặng Quốc L. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Ng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đặng Quốc L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp: Phần đất trên có nguồn gốc của Công ty cổ phần P (gọi tắt là Công ty HHP) chuyển nhượng cho Ông Đặng Quốc L theo Hợp đồng nguyên tắc (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở) được lập ngày 30/3/2017 của Công ty HHP là bên chuyển nhượng và ông L là bên nhận chuyển nhượng với giá chuyển nhượng là 313.500.000 đồng, phần đất trên tọa lạc tại Dự án khu phố Thương mại và dân cư thuộc xã Thành Tâm, huyện C, tỉnh Bình Phước. Phần đất được ký hiệu Lô A1-10 có diện tích 100m². Số tiền ông L đã thanh toán cho Công ty HHP là 313.500.000 đồng mới thanh toán được 90%. Đến ngày 11/5/2017 ông L có đơn xin xây dựng nhà trên phần đất trên và được Công ty HHP đồng ý và người nhận xây nhà cho ông L là ông Võ Tá H, thời gian ký hợp đồng thi công là 06/4/2017. Thời hạn hoàn thiện là 06 tháng tính từ ngày 15/4/2017. Trong thời gian này, ông L và bà Ng chung sống với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn và hai người đã có một con chung tên Đặng Quốc Trọng sinh năm 2011. Sau khi nhà xây dựng xong thì ông L giao cho bà Ng quản lý và sử dụng. Đến ngày 25/7/2018 giữa ông L và bà Ng có làm Hợp đồng ủy quyền ông L bên ủy quyền, bà Ng người nhận ủy quyền đối với phần đất trên và bà Ng được quyền

định đoạt đối với phần đất. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện H.

[2.2] Ngày 22/11/2019 Ông Đặng Quốc L có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C đề nghị Tòa án buộc bà Ng phải có trách nhiệm trả lại phần đất và nhà lại Lô A1-10 cho ông sử dụng và đề nghị được hủy văn bản công chứng về việc ủy quyền của ông L cho bà Ng được lập tại Văn phòng công chứng huyện H.

Tuy nhiên ngày 06/12/2021 ông L rút yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy Hợp đồng ủy quyền mà chỉ yêu cầu bà Ng có trách nhiệm trả cho ông L căn nhà phần đất trên.

[2.3] Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 07/4/2022, ông L có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 04 ngày 28/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng ông L không phải trả cho bà Ng số tiền là 529.2000.000 đồng. Ngày 09/4/2022 bà Ng có đơn kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của Ông Đặng Quốc L: Tại phiên tòa ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình. Ông L cho rằng phần đất thuộc Lô A1-10 và căn nhà xây 01 trệt 01 lầu có diện tích 190m² diện tích sử dụng do ông L trực tiếp nhận chuyển nhượng của Công ty HHP và tiền bỏ ra xây nhà là của ông Lục, chính ông là người thuê ông Võ Tá H là người xây dựng nhà cho ông. Bà Ng không bỏ tiền ra để mua đất và xây nhà. Tuy nhiên, sau khi xây nhà ông L cho bà Ng ở cho đến ngày 22/11/2019 thì ông mới làm đơn khởi kiện buộc bà Ng phải có trách nhiệm trả lại cho ông căn nhà và đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của Công ty HHP. Xét thấy, ông L và bà Ng chung sống với nhau như vợ chồng mặc dù ông L đã có vợ là bà Trần Thị H. Hai người chung sống với nhau từ năm 2010 và đến năm 2011 có một con chung với nhau. Quá trình chung sống hai người có làm ăn chung và có liên quan đến vấn đề tiền bạc. Sau khi cất nhà xong thì hai bên có thống nhất giao cho bà Ng được quyền sử dụng và định đoạt căn nhà trên theo giấy ủy quyền được lập ngày 25/7/2018 và thực tế bà Ng đã quản lý sử dụng căn nhà trên từ ngày cất nhà cho đến nay. *Theo giấy ủy quyền tại phần Điều khoản thỏa thuận khác có quy định:*

1...

2. Bên A cam đoan không còn liên quan đến các vấn đề tài chính, không còn vướng bận nợ nần và tài sản khác của nhau. Các hợp đồng đặt cọc của bên B các thửa đất nêu trên trong khu dân cư, khu công nghiệp C kể từ ngày hôm nay do bên B toàn quyền định đoạt kể cả các giấy nhận nợ khác có liên quan đến hợp đồng đặt cọc này không còn giá trị pháp lý. Điều này có nghĩa là nếu bên A đưa ra các chứng cứ khởi kiện bên B tại Tòa án và ngược lại đều vô hiệu. Như vậy có căn cứ cho rằng quá trình sống chung với nhau giữa ông L và bà Ng có liên quan đến vấn đề tiền bạc nợ nần nhau. Do đó ngày 25/7/2018 hai bên đã

làm Hợp đồng ủy quyền phía ông L giao đất và nhà cho bà Ng để cân trừ nợ của nhau (phía bà Ng cung cấp một số giấy nợ từ BL 479 đến 482).

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ông L cho rằng Hợp đồng ủy quyền được lập ngày 25/7/2018 là không có thực do bà Ng lấy các Hợp đồng khác do ông L ký sẵn và đánh phần thỏa thuận vào phía mặt trên của tờ giấy rồi đưa đi công chứng tại Văn phòng công chứng huyện H. Ông L cam đoan bà Ng không có bản công chứng (bản chính) mà là tờ Hợp đồng công chứng photo do đó ông không có trách nhiệm hoàn trả cho bà Ng số tiền như án sơ thẩm đã tuyên. Tuy nhiên tại phiên tòa phía bà Ng đã cung cấp bản Hợp đồng công chứng bản chính cho Tòa án xem và qua xác minh tại Văn phòng công chứng huyện H văn phòng cũng cung cấp hồ sơ công chứng vụ việc trên có bản chính chữ ký sống của ông L và bà Ng. Vì vậy có cơ sở cho rằng ngày 25/7/2018 ông L và bà Ng có đến Văn phòng công chứng huyện H để công chứng việc ủy quyền liên quan đến tài sản giữa ông L và bà Ng. Tại phiên tòa ông L không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, do đó yêu cầu của ông L là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Theo đơn kháng cáo của bà Ng đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để điều tra xét xử lại vụ kiện đơn ghi ngày 09/4/2022. Tuy nhiên ngày 21/9/2022, bà Ng có đơn sửa đổi nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của Ông Đặng Quốc L. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Ng là Ông Nguyễn Quang H giữ nguyên nội dung sửa đổi đơn kháng cáo và đề nghị Tòa phúc thẩm bác đơn khởi kiện của ông L vì lý do ông L đã ủy quyền cho bà Ng được toàn quyền sử dụng và định đoạt phần tài sản trên theo hợp đồng ủy quyền được lập ngày 25/7/2018 giữa ông L và bà Ng tại Văn phòng công chứng huyện H có sự chứng thực của công chứng viên.

[5.1] Xét kháng cáo của bà Ng thấy rằng: Việc Ông Đặng Quốc L có nhận chuyển nhượng của Công ty HHP một phần đất có diện tích 100m² tọa lạc tại khu dự án Thương mại dân cư thuộc xã Thành Tâm là có thực (các giấy tờ Hợp đồng và phiếu thu tiền đất đều do ông L đứng tên). Thời gian này ông L và bà Ng còn chung sống với nhau và cả hai có làm ăn chung với nhau có liên quan đến vấn đề tiền bạc. Tháng 7/2017 thì có cất một căn nhà xây một trệt một lầu trên phần đất đã nhận chuyển nhượng. Theo ông L thì căn nhà trên là do ông làm và sau khi làm xong thì giao cho bà Ng sử dụng cho đến ngày 22/11/2019 thì mới làm đơn đòi lại.

Bà Ng cho rằng phần tiền nhận sang nhượng phần đất trên và xây nhà do bà Ng bỏ ra vì quá trình chung sống với nhau khi nhận chuyển nhượng ông L xin được đứng tên chứ thực tế là tiền của bà Ng. Nên ngày 25/7/2018 ông L đã ủy quyền cho bà được toàn quyền quản lý sử dụng và định đoạt mọi vấn đề có liên quan đến căn nhà trên cũng như bà Ng phải có nghĩa vụ trả hết số tiền còn

lại cho Công ty HHP mà ông L còn nợ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5.2] Tại Tòa phúc thẩm ông L không thừa nhận ông làm ủy quyền cho bà Ng được quyền quản lý định đoạt tài sản tại Lô A1-10 như hợp đồng ủy quyền mà cho rằng bà Ng và Văn phòng công chứng huyện H đã sử dụng giấy có chữ ký sẵn của ông L để làm giả Hợp đồng trên. Tuy nhiên ông L vẫn thừa nhận chữ ký trên là của ông Lục. Hơn nữa bản Hợp đồng ủy quyền trên chỉ có một tờ giấy A4 các thỏa thuận của các bên đã được ghi nhận trong mặt trước, ông L ký ở mặt sau. Vì vậy không thể có sự giả dối đối với việc các bên đã thỏa thuận đã được ghi trong bản ủy quyền.

[6] Như vậy có căn cứ cho rằng vào ngày 25/7/2018 ông L có làm Hợp đồng ủy quyền cho bà Ng được quyền sử dụng và định đoạt phần đất 100m² và tài sản trên đất ông L không còn liên quan gì đến phần đất trên. Theo Hợp đồng ủy quyền trên thì các bên còn cam kết các khiếu nại sau này của ông L sẽ không có giá trị để khởi kiện trước Tòa án và thực tế từ ngày cất nhà cho đến nay bà Ng vẫn là người sử dụng và quản lý phần đất trên. Quá trình sử dụng phía ông L không có ý kiến gì. Tuy nhiên đến ngày 22/11/2019 thì ông L làm đơn khởi kiện đòi lại tài sản.

[7] Xét về tính hợp pháp của Hợp đồng ủy quyền giữa Ông Đặng Quốc L là người ủy quyền và Bà Nguyễn Thị Ng là người nhận ủy quyền. Về nội dung ủy quyền như đã nêu ở trên. Tại thời điểm ủy quyền các bên có đầy đủ năng lực hành vi, khi ký kết hai bên đều hoàn toàn tự nguyện. Tại thời điểm ủy quyền tài sản không tranh chấp hoặc bị kê biên thi hành án và hợp đồng trên được làm thành văn bản có sự chứng thực của Công chứng viên Văn phòng công chứng H. Như vậy Hợp đồng trên phù hợp về nội dung cũng như hình thức của Hợp đồng, không vi phạm điều cấm do đó hợp đồng này là hợp pháp và theo quy định của pháp luật thì bà Ng là người quản lý sử dụng phần đất trên kể từ ngày nhà được xây xong vào tháng 10/2017 cho đến nay (tức trước thời điểm làm Hợp đồng ủy quyền). Như vậy hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày các bên ký kết Hợp đồng ủy quyền vì trước đó bà Ng là người quản lý và sử dụng phần đất và ngôi nhà trên đất. Do vậy lô đất A1-10 và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và định đoạt của bà Ng ông L không còn quyền đối với tài sản trên. Tuy nhiên Tòa cấp sơ thẩm không xem xét Hợp đồng ủy quyền của ông L mà chấp nhận một phần yêu cầu của ông L là không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy cần thiết phải sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và Công ty HHP hiện nay phía ông L chưa nộp hết tiền trong hợp đồng chuyển nhượng. Bà Ng có trách nhiệm liên hệ với Công ty HHP để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên kháng cáo của bà Ng là có cơ sở nên được HĐXX chấp nhận.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do đơn khởi kiện của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm, án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm bà Ng không phải chịu.

Các chi phí tố tụng do đơn khởi kiện của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, 296, 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 3, 237, 238, 120, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Đặng Quốc L ;
Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Ng ;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đặng Quốc L về việc đòi Bà Nguyễn Thị Ng phải trả cho ông L lô đất số 393 (Lô A1-10) trên phần đất có một căn nhà một trệt một lầu có diện tích sử dụng là 190m² tọa lạc tại ấp 2 xã Thành Tâm, huyện C , tỉnh Bình Phước.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông L về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 25/7/2018 giữa Ông Đặng Quốc L và Bà Nguyễn Thị Ng . Bà Ng có trách nhiệm liên hệ với Công ty HHP để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

3. Chi phí thẩm định, định giá ông L phải chịu 5.000.000 đồng được trừ vào số tiền ông L đã nộp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Ông Đặng Quốc L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 37.800.000 đồng (Ba mươi bảy triệu tám trăm nghìn đồng) án phí có giá ngạch. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003967, quyền số 0080 ngày 26/12/2019; Số 0004313, quyền số 0087 ngày 09/6/2020 và số 0011521 ngày 19/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước là 900.000 đồng. Số tiền còn lại ông L phải nộp là 37.200.000 đồng (Ba mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Ng không phải chịu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông L phải chịu là 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011800, ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C , tỉnh Bình Phước.

Bị đơn bà Ng không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Ng số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011804, ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C , tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C ;
- Chi cục THADS huyện C ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSYVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Bùi Văn Bình